



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.**

PROCESSO Nº 4002518-95.2013.8.26.0564

Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais

Vanderlei Jacob Junior, TJSP 328, engenheiro civil, Crea: 060.504.586/5, nomeado perito judicial nos **Autos de Ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 5º Ofício, em que Condomínio Edifício Senador move em face de Manoel João Gonçalves; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido nas 58 (cinquenta e oito) folhas do **LAUDO PERICIAL** a seguir.

São Bernardo do Campo/SP, 31 de julho de 2.025.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior
PERITO JUDICIAL



ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DA QUALIDADE – CREA: 060.504.586/5
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA / AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018
AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO EM “NÍVEL AA” PELO IBAPE NACIONAL
ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA / EM AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS / GRAFOSCOPIA

CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP: 282144 F
AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO PELO COFECI/CRECI – CNAI: 49.420
ESPECIALIZADO PELO CRECISP EM AVALIAÇÃO DE ALUGUEL DE IMÓVEIS

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE 32.943
MEMBRO VITÁLICO DA ASSOCIAÇÃO P. DE PERITOS JUDICIAIS – APPJ 15
MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE 1266
MEMBRO FUNDADOR DO INSTITUTO PAULISTA DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA – IPEAMA

PROFESSOR E RESP. TÉCNICO DA ESCOLA DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA “VANDERLEI JACOB” – CREA: 0744280

LAUDO PERICIAL



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



SÍNTESE DA CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no corpo do presente Laudo, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 244.703,46 **para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem**; portanto, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, foi fixado o **valor médio de avaliação do imóvel em questão, em números redondos é de R\$ 245.000,00** (Duzentos e Quarenta e Cinco Mil Reais); valor referente ao mês de julho de 2.025.

Mínimo (R\$): 207.997,95 (- 15%)

Médio (R\$): 244.703,46 (pesquisa)

Máximo (R\$): 281.408,98 (+ 15%)



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



01) Objetivo:

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de venda de um imóvel comercial urbano do tipo Escritório Padrão Médio.

02) Anamnese:

Em 24 de julho de 2013 o requerente Condomínio Edifício Senador, através de seu representante legal, propõe **Ação de Procedimento Sumário / Despesas Condominiais** às Fls. 01 e 02 dos Autos em face de Emilio Gonçalves e Olivia de Souza Monteiro.

Em 16 de outubro de 2013 o requerente Condomínio Edifício Senador, através de seu representante legal, informa a constatação de existência de Ação de Inventário e Partilha envolvendo os requeridos às Fls. 162 dos Autos.

Em 24 de fevereiro de 2014 o requerente Condomínio Edifício Senador, através de seu representante legal, requer a alteração do polo passivo da relação processual, visto que o senhor Manoel João Gonçalves figura como único herdeiro-filho dos requeridos às Fls. 175 e 176 dos Autos.

Em 09 de maio de 2014 o Juiz de Direito Dr. Carlo Mazza Britto Melfi deferiu a substituição processual, onde Manoel João Gonçalves passa a figurar como requerido, tendo sido comprovado o falecimento de seus genitores, às Fls. 238 dos Autos.

Em 20 de fevereiro de 2016 o requerente Condomínio Edifício Senador, através de seu representante legal, requer a penhora do imóvel às Fls. 278 dos Autos.

Em 28 de junho de 2016 o Juiz de Direito Dr. Carlo Mazza Britto Melfi lavrou o termo de penhora do imóvel às Fls. 286 dos Autos.





Em 29 de março de 2017 o Engº Vanderlei Jacob Junior é nomeado perito judicial e intimado para apresentar seus honorários periciais às Fls. 303 dos Autos.

Em 03 de julho de 2017 o Engº Vanderlei Jacob Junior dá início aos trabalhos periciais às Fls. 338 a 370 dos Autos.

Em 25 de fevereiro de 2019 o requerente Condomínio Edifício Senador, através de seu representante legal, requer o leilão da unidade condominial inadimplente, já penhorada e avaliada nestes autos às Fls. 435 dos Autos.

Em 07 de março de 2019 o requerente Condomínio Edifício Senador, através de seu representante legal, apresenta demonstrativo atualizado dos débitos pleiteados na presente ação e execução, bem como do demonstrativo de atualização do valor de avaliação do imóvel às Fls. 440 a 445 dos Autos.

Em 16 de abril de 2019 o Município de São Bernardo do Campo, através de seu representante legal, apresenta demonstrativo dos débitos fiscais do imóvel avaliado às Fls. 453 a 455 dos Autos.

Em 07 de maio de 2021 o Município de São Bernardo do Campo, através de seu representante legal, apresenta demonstrativo dos débitos fiscais do imóvel avaliado às Fls. 515 a 517 dos Autos.

Em 14 de junho de 2022 o Município de São Bernardo do Campo, através de seu representante legal, apresenta demonstrativo dos débitos fiscais do imóvel avaliado às Fls. 623 a 626 dos Autos.

Em 09 de maio de 2025 o Engº Vanderlei Jacob Junior é intimado para apresentar seus honorários periciais para atualizar a avaliação do imóvel às Fls. 697 dos Autos.





Em 15 de maio de 2025 o Engº Vanderlei Jacob Junior apresenta a estimativa de honorários periciais às Fls. 701 a 710 dos Autos.

Em 09 de junho de 2025 o Engº Vanderlei Jacob Junior agenda a vistoria judicial às Fls. 719 a 720 dos Autos.

Em 04 de julho de 2025 o Engº Vanderlei Jacob Junior dá início aos trabalhos periciais.

03) Dados da Vistoria Realizada:

A vistoria no imóvel, que serviu para coletar dados e informações sobre o mesmo, ressaltando aspectos relevantes à formação do valor, visando permitir ao perito conhecer da melhor maneira possível o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence para adequada orientação da coleta de dados; foi realizada para o dia 04 de julho de 2.025, com início às 14h30min.

04) Metodologia Básica Aplicada:

A Metodologia Avaliatória adotada foi o **Tratamento por Fatores** de elementos comparativos contemporâneos obtidos através de pesquisa de mercado; ou seja, foram considerados os preços comercializados e ofertados, as características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel e identificou-se o valor de mercado do objeto em questão por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras. Portanto este laudo foi fundamentado utilizando-se o **Método Comparativo**, atendendo aos ditames da Norma Técnica ABNT NBR 14.653–2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos; estando classificada no **Grau I** em termos de Fundamentação e classificada no **Grau III** em termos de Precisão.





04.1) Grau de Fundamentação:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	1

* a: No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

TOTAL DE PONTOS =

GRAU I EM TERMOS DE FUNDAMENTAÇÃO

04.2) Grau de Precisão:

GRAU DE PRECISÃO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

GRAU III EM TERMOS DE PRECISÃO

05) Objeto em Questão:

O imóvel em questão refere-se a uma edificação do tipo Escritório Padrão Médio com Elevador, Sala nº 101 do Condomínio Edifício Senador, localizado na Avenida Índico nº 30, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP, CEP: 09.750-903.





06) Características do Objeto em Questão:

06.1) Características da Construção:

Uma edificação em alvenaria do tipo Escritório Padrão Médio com Elevador, constituído da sala nº 101, localizada no 10º andar do Edifício Senador, sito a Avenida Índico, nº 30, bairro Jardim do Mar, Contribuinte: 007.002.031.055, Matrícula 16.065 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, com área útil de 71,37 metros quadrados e área comum de 20,19 metros quadrados, totalizando a área construída de 91,56 metros quadrados de área construída composta por sala de escritório, dois sanitários, copa, área técnica e uma vaga na garagem, correspondendo nas coisas comuns do edifício uma área de 9,43 metros quadrados equivalente a 0,922%; confrontando com o corredor de circulação onde tem sua entrada e com o lavabo e WC de extremidade do corredor; pelo lado direito de quem olha para a unidade, divide com a sala 102; pelo lado esquerdo divide com a área livre; e, nos fundos divide com a Avenida Lucas Nogueira Garcez.

06.2) Características do Terreno:

Um lote de terras urbano, em formato irregular, com características de topografia plana, com área de 9,43 metros quadrados, equivalente a uma fração ideal de 0,922% de um terreno que mede 24,35 metros de frente para a Avenida Lucas Nogueira Garcez, mede 30,62 metros do ponto de intersecção da Avenida Lucas Nogueira Garcez com a Rua das Antilhas, defletindo à esquerda de quem de frente olha para o terreno, por um arco de curva no alinhamento predial da Rua das Antilhas até encontrar o ponto de intersecção com a Avenida Índico; mede 30,63 metros de frente para Avenida Índico e 20,00 metros em linha reta confrontando com o Lote 19 da Quadra 23, defletindo à direita em 2,10 metros, defletindo à esquerda em 17,18 metros confrontando nestas últimas linhas com o Lote 7 da Quadra 23, pelo lado esquerdo de quem da Avenida Índico olha para o terreno de frente, encerrando uma área total de 1.022,31 metros quadrados; constituído pelos Lotes 8, 9, 20, 21 e parte dos Lotes 10, 22 e 23 da Quadra 23, do Loteamento Jardim do Mar.





06.3) Características da Região:

Jardim do Mar está localizado próximo aos bairros Anchieta, Planalto e Baeta Neves, sendo um dos bairros nobres da cidade de São Bernardo do Campo, que é um município brasileiro do estado de São Paulo, na mesorregião Metropolitana de São Paulo e microrregião de São Paulo, com área total de 408,45 km² e população de 811.489 habitantes de acordo com estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 2014 e densidade demográfica de 1.873,4 hab/km². A cidade tem sua economia baseada na indústria automobilística; sendo sede das primeiras montadoras de veículos do Brasil, tais como Volkswagen, Karmann Ghia, Ford, Scania, Toyota, Mercedes-Benz e Willys-Overland; além das indústrias de autopeças que as suportam, de indústrias de tintas, como a Basf que produz as tintas Suvinil e da maior planta industrial do mundo de dentifrícios da Colgate-Palmolive; sendo localizada no alto da Serra do Mar do planalto Atlântico, ocupando uma área de 408,45 quilômetros quadrados e a altitude entre 60 metros do nível do mar na junção do rio Passareúva com o rio dos Pilões (pé da Serra) até 986,5 metros no Pico do Bonilha no bairro Montanhão.





07) Localização:

sem escala



SALA Nº 101 – EDIFÍCIO SENADOR

Avenida Índico, nº 30.

Jardim do Mar, São Bernardo do Campo /SP

CEP: 09750-903.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com

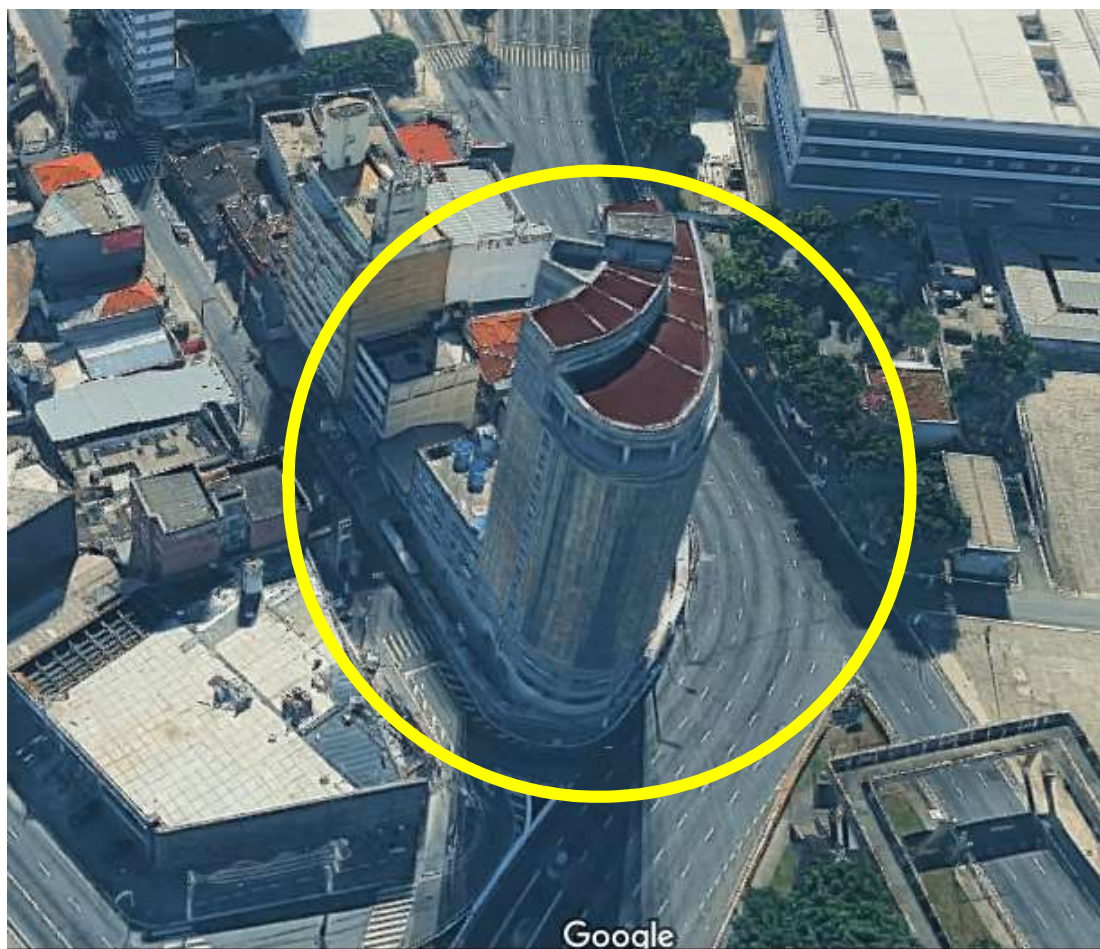


KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



08) Vista Aérea:

sem escala



SALA Nº 101 – EDIFÍCIO SENADOR

Avenida Índico, nº 30.

Jardim do Mar, São Bernardo do Campo /SP

CEP: 09750-903.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



09) Fatores Adotados para Avaliação:

Os imóveis pesquisados não são absolutamente idênticos em suas formas, dimensões, localização, época de ofertas e transações; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

- a) **Fator Oferta:** objetivando eliminar a natural superestimativa contida nos preços dos comparativos que foram ofertados no mercado local, aplicaremos um deságio de 10% aos mesmos;
- b) **Fator Posição:** de acordo com a posição que o elemento está encravado na quadra, considerando-se a testada da unidade - (Melhor a posição – Maior a avaliação), sendo:
Esquina = 1,10 (valorização de 10%)
Meio de Quadra = 1,00 (padrão normal)
- c) **Fator Área:** de acordo com a área ocupada pelos elementos de pesquisa em comparação com a área ocupada pelo objeto em questão - (Maior a área – Maior a avaliação).
- d) **Fator Localização:** de acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana, etc. - (Melhor a localização – Maior a avaliação), sendo:
Bairro Jardim do Mar = 1,00 (padrão normal)
Outros Bairros = 0,90 a 1,10 (conforme valorização do local)





e) **Fator Topografia:** de acordo com as características topográficas do elemento – (Mais plano – Melhor a avaliação).

Topografia plana = 1,00 (padrão normal)

Topografia inclinada ou com Desnível = 0,80 a 1,20 (variação da norma)

f) **Fator Padrão Construtivo:** de acordo com os índices da tabela de padrões construtivos relacionados IUP – Índice de Unidades Padronizadas fornecido pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – 2.019 - (Melhor o padrão de construção – Maior a avaliação);

g) **Fator Depreciação:** de acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. – (Maior a depreciação – Menor a avaliação / “Coeficiente de Ross Heidecke”).

OBS: Foram considerados todos os fatores determinantes para a obtenção do valor do imóvel.

Após homogeneização dos valores obtidos através dos elementos de pesquisa fornecidos por corretores e proprietários de imóveis, levando-se em consideração as características das benfeitorias e a região onde os mesmos estão encravados, e considerando os ditames estabelecidos e recomendados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; foi obtido um valor unitário básico, através do cálculo da média aritmética dos elementos homogeneizados, sendo descartadas as ofertas discrepantes com oscilações superiores a 30%.





10) Relatório Fotográfico



Foto 1 – Vista do Condomínio Edifício Senador

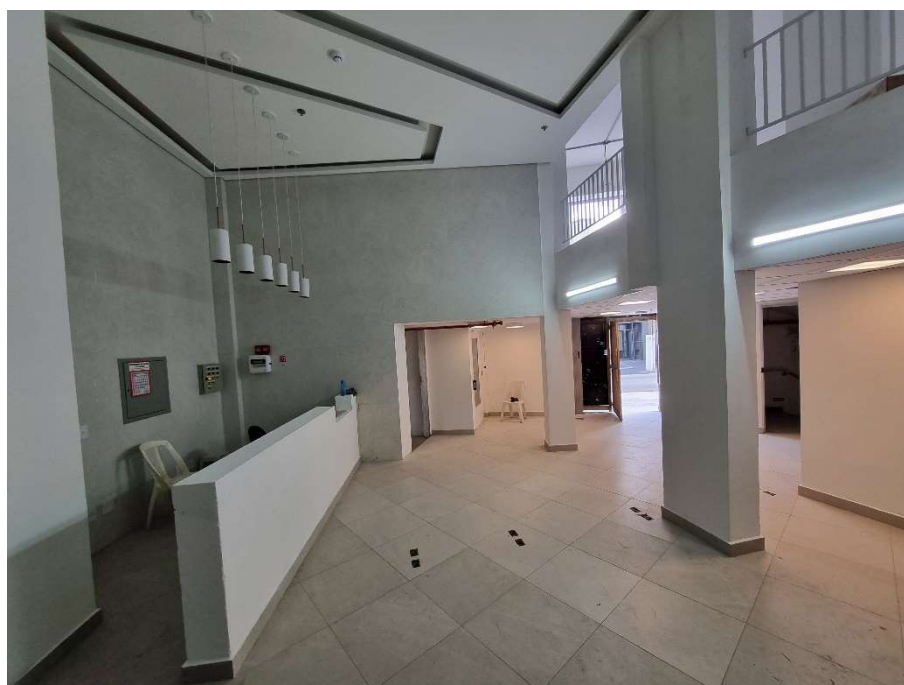


Foto 2 – Vista do Hall de Entrada do Condomínio Edifício Senador



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Foto 3 – Vista dos Elevadores do Hall Social do Condomínio Edifício Senador



Foto 4 – Vista das Vagas de Estacionamento no Subsolo do Condomínio Edifício Senador



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Foto 5 – Vista da Área de Lazer no 13º Andar do Condomínio Edifício Senador



Foto 6 – Vista da Escadaria no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Foto 7 – Vista dos Elevadores no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador



Foto 8 – Vista do Corredor no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador





Foto 9 – Vista da Porta da Sala Comercial 101 no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador



Foto 10 – Vista da Sala Comercial 101 no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Foto 11 – Vista da Sala Comercial 101 no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador



Foto 12 – Vista da Sala Comercial 101 no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Foto 13 – Vista da Copa da Sala Comercial 101 no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador

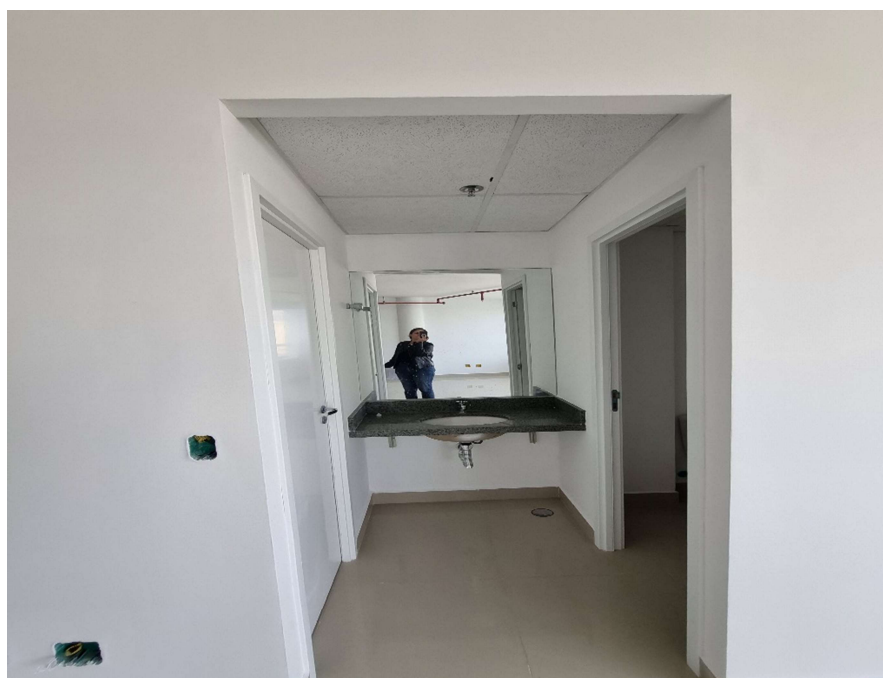


Foto 14 – Vista do Lavatório no corredor dos Banheiros da Sala Comercial 101 no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Foto 15 – Vista do Banheiro 1 da Sala Comercial 101 no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador



Foto 16 – Vista do Banheiro 2 da Sala Comercial 101 no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vfeira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Foto 17 – Vista da Porta da Área Técnica da Sala Comercial 101 no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador

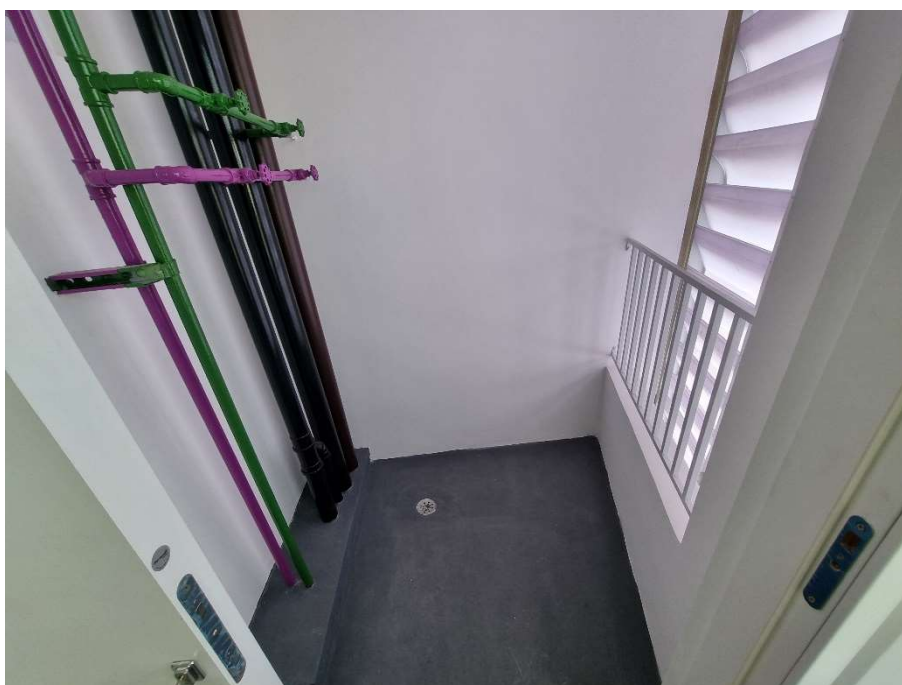


Foto 18 – Vista da Área Técnica da Sala Comercial 101 no 10º Andar do Condomínio Edifício Senador



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vêira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



11) Metodologia Básica Aplicada

O imóvel em questão foi avaliado pelo Método Comparativo Direto de dados de mercado, balizando-se no item 8.2.1 da Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, com tratamento dos dados por fatores conforme o item 8.2.1.4.2 da Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2:2011.

Esta metodologia consiste na coleta e comparação de ofertas contemporâneas de imóveis com características semelhantes ao avaliando e no entorno do mesmo; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

a. Fator oferta = 0,90 – Valor de Oferta

Fator oferta representa a aplicação de um deságio de 10% em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio, conforme item 10.1 da Norma Técnica de Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

b. Fator Padrão Construtivo = 5,273 – Escritório Médio com Elevador

O padrão construtivo foi classificado de acordo com o IUP - Índice de Unidades Padronizadas - fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo analisadas todas as características necessárias para classificação, sendo o objeto em questão classificado como “Escritório padrão Médio com Elevador”.





ESCRITÓRIO

2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples.

Quando existentes, os elevadores são de padrão médio.

Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados.

Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.

Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.

Instalações elétricas: distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilidade no uso dos espaços.

Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.





Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
	Com elevador	4,745	5,273	5,767

c. Fator Localização = 1,00 – Jardim do Mar

De acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana etc. Quando aplicado o fator localização, são utilizados os índices fiscais obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, conforme item 10.2 da Norma Técnica de Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

d. Fator Obsolescência e Conservação = 0,3229 – Ross Heidecke

Adotando o item 10.4.a da Norma Técnica de Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia., o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Valor residual correspondente ao padrão (TABELA 1)

K = Coeficiente de Ross Heidecke (TABELA 2)





No presente caso, imóvel residencial, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20% – (TABELA 1).

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

O imóvel possui a idade estimada de 46 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 76%. O escritório apresenta estado de conservação classe C – Regular = 2,52 (Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna) – (QUADRO 1).





QUADRO 1

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Obtém-se o coeficiente "K" na TABELA 2, mediante dupla entrada, ou seja, na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO 1.





TABELA 2 – COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

e. Depreciação = 0,45832 – Idade / Estado de Conservação

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de: $FOC = 0,2 + [0,3229 \times (1-0,2)] = 0,45832$





12) Elementos de Pesquisa:

ELEMENTO DE PESQUISA 1	
IMÓVEL:	Sala Comercial 44 – Escritório Padrão Médio com Elevador
ENDEREÇO:	Av. Índico, 411, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP
OFERTANTE:	<p>Casa K Imóveis – CRECI: 037269-J SP</p> <p>Telefone: (11) 97845-0906 Ref.: 2726624539</p>
CONTATO:	<p>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-53m2-venda-RS249000-id-2726624539/?source=ranking%2Crp</p>
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 249.000,00
ÁREA:	53,00 m ²
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de Reparos Simples a Importantes
IDADE ESTIMADA:	20 anos

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 2

IMÓVEL:	Sala Comercial 43 – Escritório Padrão Médio com Elevador		
ENDEREÇO:	Av. Índico, 411, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Casa K Imóveis – CRECI: 037269-J SP	Ref.:	2726172733
	Telefone: (11) 97845-0906		
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-51m2-venda-RS249000-id-2726172733/?source=ranking%2Crp		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 249.000,00		
ÁREA:	51,00 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de Reparos Simples a Importantes		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 3

IMÓVEL:	Sala Comercial – Escritório Padrão Simples com Elevador		
ENDEREÇO:	Av. Índico, 86, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Novo Continente – CRECI: 1199-J SP	Ref.:	2818909420
	Telefone: (11) 4121 5100		
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-3-quartos-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-70m2-venda-RS200000-id-2818909420/?source=ranking%2Crp		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 200.000,00		
ÁREA:	70,00 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão simples com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de Reparos Simples a Importantes		
IDADE ESTIMADA:	30 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 4

IMÓVEL:	Sala Comercial – Escritório Padrão Simples com Elevador		
ENDEREÇO:	Av. Índico, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Logus Imóveis – CRECI: 33632-J SP	Ref.:	2811578160
	Telefone: (11) 2786 7018		
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-75m2-venda-RS280000-id-2811578160/?source=ranking%2Crp		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 280.000,00		
ÁREA:	75,00 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão simples com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de Reparos Simples a Importantes		
IDADE ESTIMADA:	30 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 5

IMÓVEL:	Sala Comercial – Escritório Padrão Médio com Elevador		
ENDEREÇO:	Av. Índico, 411, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Auxiliadora Predial – CRECI: 39545-J SP	Ref.:	2762759180
	Telefone: (11) 4004 2814		
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-55m2-venda-RS293000-id-2762759180/?source=ranking%2Crp		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 293.000,00		
ÁREA:	55,00 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de Reparos Simples a Importantes		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 6

IMÓVEL:	Sala Comercial – Escritório Padrão Médio com Elevador		
ENDEREÇO:	Av. Índico, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	PHD Imóveis e Intermediações – CRECI:		
	27309-J SP – Telefone: (11) 4332 2222	Ref.:	2728210660
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-52m2-venda-RS290000-id-2728210660/?source=ranking%2Crp		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 290.000,00		
ÁREA:	52,00 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de Reparos Simples a Importantes		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 7

IMÓVEL:	Sala Comercial – Escritório Padrão Médio com Elevador		
ENDEREÇO:	Av. Índico, 411, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Guaíra Imóveis New Core – CRECI: 21699-J	Ref.:	2823637943
	SP – Telefone: (11) 4126 7300		
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-38m2-venda-RS300000-id-2823637943/?source=ranking%2Crp		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 300.000,00		
ÁREA:	38,00 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de Reparos Simples a Importantes		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 8

IMÓVEL:	Sala Comercial – Escritório Padrão Médio com Elevador		
ENDEREÇO:	Av. Índico, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Proativa Imóveis – CRECI: 22767-J SP –	Ref.:	2822396019
	Telefone: (11) 4435 5555		
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-75m2-venda-RS300000-id-2822396019/?source=ranking%2Crp		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 300.000,00		
ÁREA:	75,00 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular		
IDADE ESTIMADA:	46 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 9

IMÓVEL:	Sala Comercial – Escritório Padrão Médio com Elevador		
ENDEREÇO:	Av. Índico, 126, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Lopes Dworld – CRECI: 25256-J SP –	Ref.:	2819174818
	Telefone: (11) 4122 5997		
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-74m2-venda-RS300000-id-2819174818/?source=ranking%2Crp		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 300.000,00		
ÁREA:	74,00 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular		
IDADE ESTIMADA:	46 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 10

IMÓVEL:	Sala Comercial – Escritório Padrão Médio com Elevador		
ENDEREÇO:	Av. Índico, 66, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Guaíra Imóveis New Core – CRECI: 21699-J	Ref.:	2521345404
	SP – Telefone: (11) 4126 7300		
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-70m2-venda-RS350000-id-2521345404/?source=ranking%2Crp		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 350.000,00		
ÁREA:	70,00 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular		
IDADE ESTIMADA:	46 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 11

IMÓVEL:	Sala Comercial – Escritório Padrão Médio com Elevador		
ENDEREÇO:	Av. Índico, 411, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Casa K Imóveis – CRECI: 037269-J SP	Ref.:	2821365221
	Telefone: (11) 97845-0906		
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-59m2-venda-RS269000000-id-2821365221/?source=ranking%2Crp		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 269.000,00		
ÁREA:	59,00 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de Reparos Simples a Importantes		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



13) Conferência dos Elementos de Pesquisa:

13.1. Homogeneização dos Elementos de Pesquisa:

13.1.1. 1 Tentativa:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 1ª TENTATIVA

Características do Avaliando			Área (m²)	Padrão (EVV)	I DEPR	I POSIÇÃO	I ÁREA	I TOPOGR	I TERRENO	I LOCAL	Objeto: Sala nº 101 do Edifício Senador										
			71,37	5,273	0,45832	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Local: Avenida Índico, nº 30 - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo/SP									
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	ÁREA	PADRÃO (EVV)	FATOR	FATOR	FATOR	LOTE	FATOR	BAIRRO JARDIM DO MAR	Data da Pesquisa: 31 de julho de 2.025								Unitários		
			CONSTRUIDA	IBAPE	DEPRECIÇÃO	POSIÇÃO	ÁREA	PLANO	TERRENO	f PADR	f DEPR	f TOPOGR	f TERRENO	f POSIÇÃO	f LOCAL	f ÁREA	f OFERTA	Partida	Homogeneizados	Saneados	
1	OFERTA	249.000,00	53,00	5,273	0,71136	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.504,06	0,00	0,00	422,83	0,00	-154,40	0,90	4.228,30	2.992,67	2.992,67
2	OFERTA	249.000,00	51,00	5,273	0,71136	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.563,04	0,00	0,00	439,41	0,00	-180,76	0,90	4.394,12	3.089,73	3.089,73
3	OFERTA	200.000,00	70,00	3,958	0,60952	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	854,33	-637,88	0,00	0,00	257,14	0,00	-12,43	0,90	2.571,43	3.032,59	3.032,59
4	OFERTA	280.000,00	75,00	3,958	0,60952	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1.116,32	-833,50	0,00	0,00	336,00	0,00	41,93	0,90	3.360,00	4.020,76	4.020,76
5	OFERTA	293.000,00	55,00	5,273	0,71136	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.705,48	0,00	0,00	479,45	0,00	-302,34	0,90	4.794,55	3.266,17	3.266,17
6	OFERTA	290.000,00	52,00	5,273	0,71136	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.785,41	0,00	0,00	501,92	0,00	-194,78	0,90	5.019,23	3.540,97	3.540,97
7	OFERTA	300.000,00	38,00	5,273	0,71136	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,00	-2.527,43	0,00	0,00	710,53	0,00	-538,31	0,90	7.105,26	4.750,04	4.750,04
8	OFERTA	300.000,00	75,00	5,273	0,45832	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	360,00	0,00	44,93	0,90	3.600,00	4.004,93	4.004,93
9	OFERTA	300.000,00	74,00	5,273	0,45832	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	364,86	0,00	33,16	0,90	3.648,65	4.046,67	4.046,67
10	OFERTA	350.000,00	70,00	5,273	0,45832	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450,00	0,00	-21,75	0,90	4.500,00	4.928,25	discrepante
11	OFERTA	269.000,00	59,00	5,273	0,71136	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.459,63	0,00	0,00	410,34	0,00	-190,69	0,90	4.103,39	2.863,41	2.863,41
Dados do Objeto em Questão										Média - m								4.302,27	3.685,11	R\$ 3.560,79	
										Limite Inferior: 0,70 x m								3.011,59	2.579,58	2.492,56	
										Limite Superior: 1,30 x m								5.592,95	4.790,64	4.629,03	
										Desvio Padrão: s								1.223,21	700,29	603,74	
										Coefficiente de Variação: v = s / m								28,43%	19,00%	16,96%	
Homogeneização Automatizada																					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 16:37, sob o número WSB025702849647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/lpg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002518-95.2013.8.26.0564 e código D1XZbpy.



13.1.2. 2 Tentativa:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 2ª TENTATIVA

Características do Avaliando			Área (m²)	Padrão (EVV)	I DEPR	I POSIÇÃO	I ÁREA	I TOPOGR	I TERRENO	I LOCAL	Objeto: Sala nº 101 do Edifício Senador Local: Avenida Índico, nº 30 - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo/SP Data da Pesquisa: 31 de julho de 2.025										
			71,37	5,273	0,45832	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	Fatores							Unitários			
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	ÁREA	PADRÃO (EVV)	FATOR	FATOR	FATOR	LOTE	FATOR	BAIRRO JARDIM DO MAR	f PADR	f DEPR	f TOPOGR	f TERRENO	f POSIÇÃO	f LOCAL	f ÁREA	f OFERTA	Partida	Homogeneizados	Saneados
			CONSTRUIDA	IBAPE	DEPRECIÇÃO	POSIÇÃO	ÁREA	PLANO	TERRENO												
1	OFERTA	249.000,00	53,00	5,273	0,71136	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.504,06	0,00	0,00	422,83	0,00	-154,40	0,90	4.228,30	2.992,67	2.992,67
2	OFERTA	249.000,00	51,00	5,273	0,71136	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.563,04	0,00	0,00	439,41	0,00	-180,76	0,90	4.394,12	3.089,73	3.089,73
3	OFERTA	200.000,00	70,00	3,958	0,60952	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	854,33	-637,88	0,00	0,00	257,14	0,00	-12,43	0,90	2.571,43	3.032,59	3.032,59
4	OFERTA	280.000,00	75,00	3,958	0,60952	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1.116,32	-833,50	0,00	0,00	336,00	0,00	41,93	0,90	3.360,00	4.020,76	4.020,76
5	OFERTA	293.000,00	55,00	5,273	0,71136	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.705,48	0,00	0,00	479,45	0,00	-302,34	0,90	4.794,55	3.266,17	3.266,17
6	OFERTA	290.000,00	52,00	5,273	0,71136	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.785,41	0,00	0,00	501,92	0,00	-194,78	0,90	5.019,23	3.540,97	3.540,97
7	OFERTA	300.000,00	38,00	5,273	0,71136	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,00	-2.527,43	0,00	0,00	710,53	0,00	-538,31	0,90	7.105,26	4.750,04	discrepante
8	OFERTA	300.000,00	75,00	5,273	0,45832	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	360,00	0,00	44,93	0,90	3.600,00	4.004,93	4.004,93
9	OFERTA	300.000,00	74,00	5,273	0,45832	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	364,86	0,00	33,16	0,90	3.648,65	4.046,67	4.046,67
11	OFERTA	269.000,00	59,00	5,273	0,71136	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.459,63	0,00	0,00	410,34	0,00	-190,69	0,90	4.103,39	2.863,41	2.863,41
Dados do Objeto em Questão Homogeneização Automatizada										Média - m								4.282,49	3.560,79	R\$ 3.428,66	
										Limite Inferior: 0,70 x m								2.997,74	2.492,56	2.400,06	
										Limite Superior: 1,30 x m								5.567,24	4.629,03	4.457,25	
										Desvio Padrão: s								1.295,72	603,74	466,83	
										Coefficiente de Variação: v = s / m								30,26%	16,96%	13,62%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 16:37, sob o número WSB025702849647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/lp/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4020518-95.2013.8.26.0564 e código D1XZbpy.



13.1.3. 3 Tentativa:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 3ª TENTATIVA

Características do Avaliando			Área (m²)	Padrão (EVV)	I DEPR	I POSIÇÃO	I ÁREA	I TOPOGR	I TERRENO	I LOCAL	Objeto: Sala nº 101 do Edifício Senador										
			71,37	5,273	0,45832	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	Objeto:	Avenida Índico, nº 30 - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo/SP									
			Data da Pesquisa:								31 de julho de 2.025										
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	ÁREA	PADRÃO (EVV)	FATOR	FATOR	FATOR	LOTE	FATOR	BAIRRO JARDIM DO MAR	Fatores							Unitários			
			CONSTRUIDA	IBAPE	DEPRECIÇÃO	POSIÇÃO	ÁREA	PLANO	TERRENO	f PADR	f DEPR	f TOPOGR	f TERRENO	f POSIÇÃO	f LOCAL	f ÁREA	f OFERTA	Partida	Homogeneizados	Saneados	
1	OFERTA	249.000,00	53,00	5,273	0,71136	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.504,06	0,00	0,00	422,83	0,00	-154,40	0,90	4.228,30	2.992,67	2.992,67
2	OFERTA	249.000,00	51,00	5,273	0,71136	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.563,04	0,00	0,00	439,41	0,00	-180,76	0,90	4.394,12	3.089,73	3.089,73
3	OFERTA	200.000,00	70,00	3,958	0,60952	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	854,33	-637,88	0,00	0,00	257,14	0,00	-12,43	0,90	2.571,43	3.032,59	3.032,59
4	OFERTA	280.000,00	75,00	3,958	0,60952	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1.116,32	-833,50	0,00	0,00	336,00	0,00	41,93	0,90	3.360,00	4.020,76	4.020,76
5	OFERTA	293.000,00	55,00	5,273	0,71136	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.705,48	0,00	0,00	479,45	0,00	-302,34	0,90	4.794,55	3.266,17	3.266,17
6	OFERTA	290.000,00	52,00	5,273	0,71136	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.785,41	0,00	0,00	501,92	0,00	-194,78	0,90	5.019,23	3.540,97	3.540,97
8	OFERTA	300.000,00	75,00	5,273	0,45832	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	360,00	0,00	44,93	0,90	3.600,00	4.004,93	4.004,93
9	OFERTA	300.000,00	74,00	5,273	0,45832	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	364,86	0,00	33,16	0,90	3.648,65	4.046,67	4.046,67
11	OFERTA	269.000,00	59,00	5,273	0,71136	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,00	-1.459,63	0,00	0,00	410,34	0,00	-190,69	0,90	4.103,39	2.863,41	2.863,41
Dados do Objeto em Questão Homogeneização Automatizada										Média - m								3.968,85	3.428,66	R\$ 3.428,66	
										Limite Inferior: 0,70 x m								2.778,20	2.400,06	2.400,06	
										Limite Superior: 1,30 x m								5.159,51	4.457,25	4.457,25	
										Desvio Padrão: s								810,03	466,83	466,83	
										Coefficiente de Variação: v = s / m								20,41%	13,62%	13,62%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 16:37, sob o número WSB025702849647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/lsg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4020518-95.2013.8.26.0564 e código D1XZbpy.



13.2. Valor Médio do Objeto em Questão:

UNITÁRIOS		
Partida	Homogeneização	Saneados
4.228,30	2.992,67	2.992,67
4.394,12	3.089,73	3.089,73
2.571,43	3.032,59	3.032,59
3.360,00	4.020,76	4.020,76
4.794,55	3.266,17	3.266,17
5.019,23	3.540,97	3.540,97
3.600,00	4.004,93	4.004,93
3.648,65	4.046,67	4.046,67
4.103,39	2.863,41	2.863,41
3.968,85	3.428,66	R\$ 3.428,66
2.778,20	2.400,06	2.400,06
5.159,51	4.457,25	4.457,25
810,03	466,83	466,83
20,41%	13,62%	13,62%

3 TENTATIVA

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

VALOR MÉDIO = R\$ 3.428,66 / M2



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



14. Diagrama de Unitários:



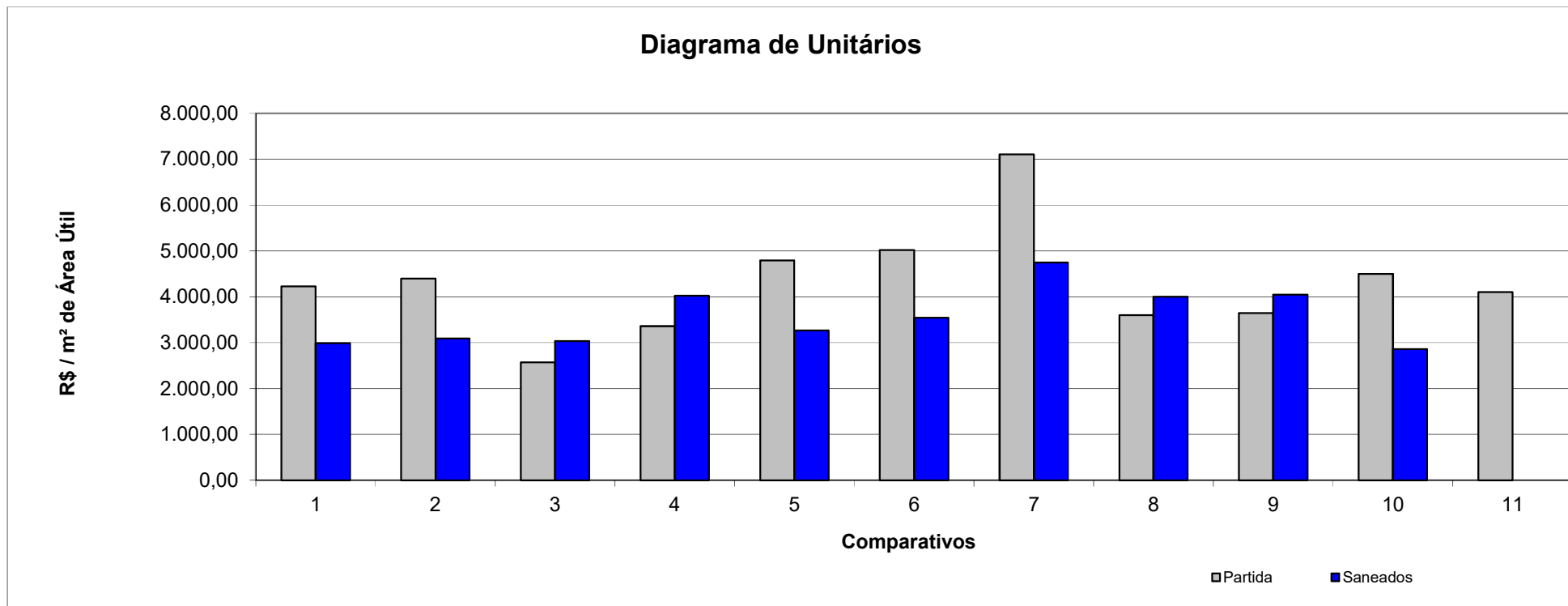
(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP





15. Gráfico de Oscilação dos Elementos de Pesquisa:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087

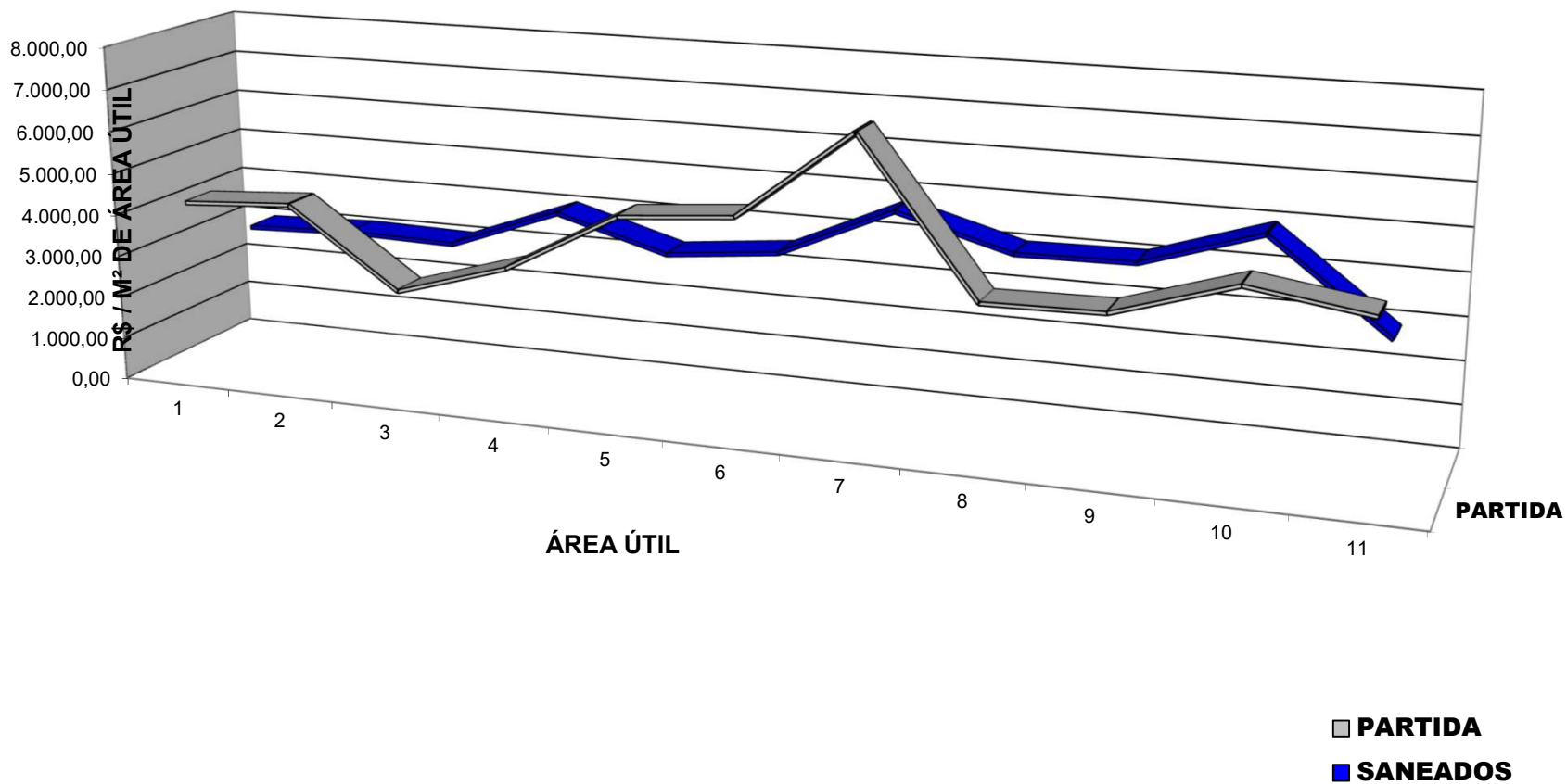


perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA





16. Gráfico de Dispersão:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087

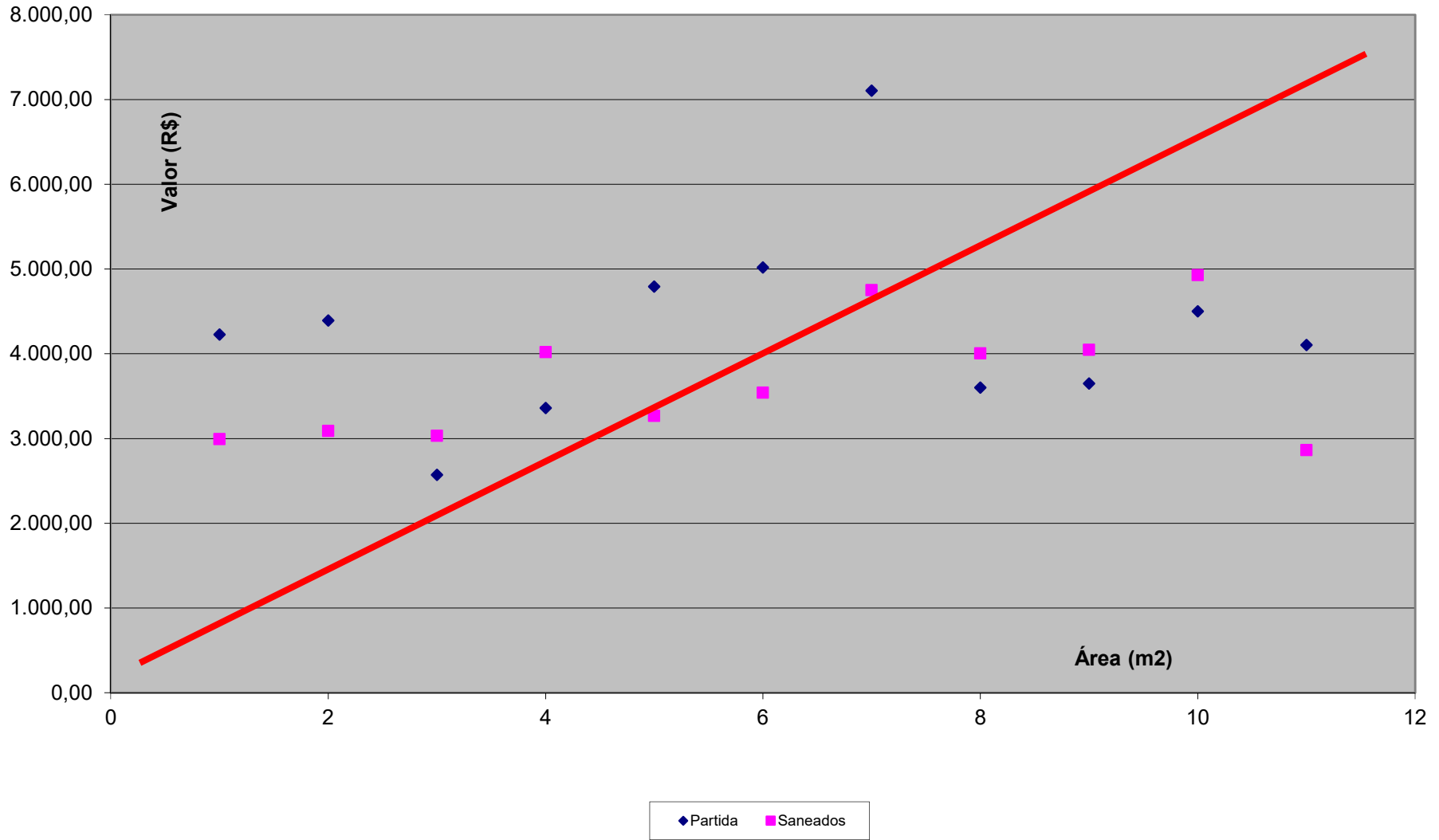


perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

GRAFICO DE DISPERSÃO





17. Grau de Precisão:

GRAU DE PRECISÃO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% a 50%	> 50%

GRAU III EM TERMOS DE PRECISÃO

18. Grau de Fundamentação:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	1
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas as todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas as todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas as todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
5	Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	1
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1

TOTAL DE PONTOS = **9**

GRAU I EM TERMOS DE FUNDAMENTAÇÃO





19. Valor do Objeto em Questão / Avaliando:

Área Construída: 71,37 m²

Valor Médio de Pesquisa = R\$ 3.428,66 / m²

Valor do Imóvel =

Valor do Imóvel: Valor Médio de Pesquisa x Área da Construção =

Valor do Imóvel: R\$ 3.428,66 / m² x 87,55 m² =

Valor do Imóvel: R\$ 244.703,46

Mínimo (R\$): 207.997,95 (- 15%)

Médio (R\$): 244.703,46 (pesquisa)

Máximo (R\$): 281.408,98 (+ 15%)

20. Conclusões:

Através dos critérios e metodologia indicados no corpo do presente Laudo, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 244.703,46 **para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem**; portanto, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, foi fixado o **valor médio de avaliação do imóvel em questão, em números redondos é de R\$ 245.000,00** (Duzentos e Quarenta e Cinco Mil Reais); valor referente ao mês de julho de 2.025.





21. Ponto Controvertido

Diante do lapso temporal do laudo de avaliação do imóvel, datado de 03/07/2017, necessária a devida atualização. Assim, intime-se o perito, Vanderlei Jacob Júnior, já nomeado nos presentes autos, às Fls. 697 dos Autos.

22. Encerramento

Foram obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Técnica ABNT NBR 14.653–2:2011 – Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP.

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.

Em atenção ao disposto nos artigos 156 e seguintes do CPC, na resolução nº 233 do CNJ e no provimento CSM nº 2306/2015, informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no site do TJSP – link: <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> os seguintes documentos: Curriculum Vitae, Carteira de Habilitação no Crea/SP, CPF, RG, Certidão do Distribuidor Cível, Certidão do Distribuidor Criminal, Certidão de Regularidade junto ao Conselho de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, Diploma de Engenharia Civil, Certificado de Curso de Perícias em Ações Reais Imobiliárias, Certificado de Avaliação de Imóveis Urbanos, Certificação de Qualidade NIVEL AA em Avaliações expedido pelo Ibape Nacional, Certificado de Curso de Perícias Judiciais, Certificado de Curso de Perícias em Edificações, Diploma de MBA em Sistema de Gestão Integrada (Qualidade, Segurança, Saúde e Meio Ambiente), Certificado de Auditor Interno da Norma ISO 9001:2008 – Engenheiro da Qualidade.





Praia Grande/SP, 31 de julho 2025.



Prof. Vanderlei Jacob Júnior
PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DA QUALIDADE – CREA: 060.504.586/5
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA / AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018
AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO EM “NÍVEL AA” PELO IBAPE NACIONAL
ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA
ESPECIALISTA EM AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS
ESPECIALISTA EM GRAFOSCOPIA

CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP: 282144 F
AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO PELO COFECI/CRECI – CNAI: 49.420
ESPECIALIZADO PELO CRECISP EM AVALIAÇÃO DE ALUGUEL DE IMÓVEIS

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE 32.943
MEMBRO VITÁLICIO DA ASSOCIAÇÃO P. DE PERITOS JUDICIAIS – APPJ 15
MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE 1266
MEMBRO FUNDADOR DO INSTITUTO PAULISTA DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA – IPEAMA

PROFESSOR E RESP. TÉCNICO DA ESCOLA DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA “VANDERLEI JACOB” – CREA: 0744280

23. Anexo

23.1. Anotação de Responsabilidade Técnica



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ANEXO 01

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART/CREA



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vfeira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230172139556

1. Responsável Técnico

VANDERLEI JACOB JUNIOR

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2602139793**

Registro: **0605045865-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Fórum da Comarca de São Bernardo do Campo**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**

Nº: **107**

Complemento: **5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo**

Bairro: **ANCHIETA**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09606-000**

Contrato:

Celebrado em: **18/05/2017**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1850,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida AVENIDA ÍNDICO 30**

Nº: **30**

Complemento: **Sala 101 - Edifício Senador**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09750-903**

Data de Início: **18/05/2017**

Previsão de Término: **03/07/2017**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Laudo	Edificação	1,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

Esta ART refere-se a Elaboração de Laudo Pericial Judicial de Ação de Procedimento Sumário / Despesas Condominiais, Processo: nº 4002518-95.2013.8.26.0564, Controle:1451/13 feito em curso perante a 5ª Vara Civil do Fórum da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; Requerente: Condomínio Edifício Senador x Requerido: Manoel João Gonçalves.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS
DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE LINS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

VANDERLEI JACOB JUNIOR - CPF: 084.837.278-62

Fórum da Comarca de São Bernardo do Campo - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 81,53 Registrada em: 03/07/2017 Valor Pago R\$ 81,53 Nosso Numero: 28027230172139556 Versão do sistema
Impresso em: 01/08/2025 16:10:23



Auteticação de ART
28027230172139556